

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher

BerichterstellerIn:

GZ: A 14_019416_2013_0008

Graz, 22.01.2015

08.16.0 Bebauungsplan

„Tiefentalweg – Neufeldweg – Raabaweg“

VII. Bez., KG Graz Stadt - Messendorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 29.01.2013 ersucht die Firma Kohlbacher GmbH als Eigentümer der Liegenschaft Gst: 585 der KG 63114 Graz Stadt-Messendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 23.636m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland - Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Luftbildauswertung
- Gestaltungskonzept der Fa. Kohlbacher GmbH
- Wasserrechtliche Planung des Retentionsbeckens der Fa. Hydroconsult GmbH (Stand 09.05.2014; GZ: 131005)

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 23.05.2014
- Stellungnahme der Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit Land Steiermark vom 12.06.2014
- Abteilung für Verkehrsplanung vom 21.08.2014

Verfahren

Der Entwurf zum 08.16.0 Bebauungsplan „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wurde in der Zeit vom 02.10.2014 bis zum 27.11.2014 (8 Wochen) während der Amtsstunden öffentlich aufgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist zudem auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar. (<http://www.graz.at/bebauungsplanung>)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03.11.2014 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 02.10.2014 bis 27.11.2014 langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1:

Mit Schreiben vom 04.11.2014, registriert unter der Aktenzahl A 14-019416/2013/0005, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Stellungnahme vorgebracht:

Wir informieren Sie hiermit schriftlich, dass wir im Dreischichtbetrieb arbeiten und es(...) zu erheblichen Lärmbelastungen im Bereich des geplanten Bauobjektes Tiefentalweg kommen wird. (...) Wir bitten daher (...) für ausreichende Lärmschutzmaßnahmen zu sorgen.

Einwendungsbehandlung:

Aufgrund der Beeinträchtigungen des Planungsgebietes durch die übergeordneten Verkehrsträger entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde bereits im Widmungsverfahren die „Lärmfreistellung“ als Aufschließungserfordernis festgelegt. Auf diese Anforderung wurde im gegenständlichen 08.16.0 Bebauungsplan „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ bereits durch die Lage und Orientierung der möglichen Baukörper und der Erschließungsstraßen reagiert (Erschließung und durchgehende Baukörper an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, Orientierung der Gärten Richtung Südwesten).

Im Planwerk ist zudem die Lage möglicher Lärmschutzeinrichtungen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze bereits eingetragen. In der Verordnung zum Bebauungsplan wurden außerdem Festlegungen zur Ausführung von Lärmschutzwänden im Hinblick auf die Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild getroffen.

In Bezug auf die geforderte Lärmfreistellung wurde im Bebauungsplanverfahren eine „Schalltechnische Begutachtung“ durch das „Ingenieurbüro für Verkehrswesen Kurt Fallast“ vorgelegt; eine konkrete Überprüfung bzw. Beurteilung der bestehenden Lärmimmissionen und der daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen erfolgt jedoch im Zuge des Baubewilligungsverfahrens.

Einwendung 2:

Mit Schreiben vom 10.11.2014, registriert unter der Aktenzahl A 14-019416/2013/0006, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung vorgebracht:

Der gegenständliche Bebauungsplan bezieht sich auf die Änderung A 14-K-757/2002-1021: Matzer – Messendorf zu welcher seitens der Abteilung 16 folgender Einwand am 15.1.2013 erhoben wurde.

- 1. Eine Bebauung ist nur außerhalb des lärmbelasteten Bereiches der Landesstraße zulässig.*
- 2. Die Aufschließungserfordernisse sind durch die Vorlage eines Verkehrskonzeptes und eines inneren Erschließungskonzeptes zu ergänzen, das Nachfolgendes zu berücksichtigen hat:*

Der Tiefentalweg ist insofern verkehrstechnisch zu ertüchtigen, dass ein einwandfreier PKW – PKW Begegnungsverkehr auf diesem stattfinden kann. Auch ist diesbezüglich der Einbindungsbereich in die L395 zu betrachten und gegebenenfalls zu ertüchtigen. Die Zufahrt vom „Tiefentalweg“ zum Grundstück Nr. 585 hat einen solchen Abstand von der L395 aufzuweisen das negative Auswirkungen auf diese auszuschließen sind (min. 20 m).

Die inneren Umkehren müssen so ausgestaltet werden, dass auch LKW, z.B. Müllfahrzeuge, Möbeltransporte, innerhalb des Baugebietes umkehren können.

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde eine Ergänzung durch „mit Vorlage eines Verkehrskonzeptes für den gesamten Bereich an die Abteilung16, des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung“ verlangt.

Dem nun vorgelegten Bebauungsplan ist die geforderte Verkehrsuntersuchung nicht zu entnehmen. Inwieweit die bestehende Infrastruktur ausreichend ist um eine ordnungsgemäße Erschließung der Änderungsfläche zu gewährleisten, kann daher nicht beurteilt werden.

Weiters fehlen in den Unterlagen Angaben über die Breite der Stichstraßen und Darlegung der ausreichenden Dimensionierung von inneren Umkehren.

Inwieweit der zweigleisige Ausbau der Ostbahn berücksichtigt wurde, kann ohne konkrete Unterlagen

ebenfalls nicht beurteilt werden.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

Einwendungsbehandlung:

Aufgrund der Beeinträchtigungen des Planungsgebietes durch die übergeordneten Verkehrsträger entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurde bereits im Widmungsverfahren die „Lärmfreistellung“ als Aufschließungserfordernis festgelegt. Auf diese Anforderung wurde im gegenständlichen 08.16.0 Bebauungsplan „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ bereits durch die Lage und Orientierung der möglichen Baukörper und der Erschließungsstraßen reagiert (Erschließung und durchgehende Baukörper an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, Orientierung der Gärten Richtung Südwesten).

Im Planwerk ist zudem die Lage möglicher Lärmschutzeinrichtungen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze bereits eingetragen. In der Verordnung zum Bebauungsplan wurden außerdem Festlegungen zur Ausführung von Lärmschutzwänden im Hinblick auf die Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild getroffen.

In Bezug auf die geforderte Lärmfreistellung wurde im Bebauungsplanverfahren eine „Schalltechnische Begutachtung“ durch das „Ingenieurbüro für Verkehrswesen Kurt Fallast“ vorgelegt; eine konkrete Überprüfung bzw. Beurteilung der bestehenden Lärmimmissionen und der daraus resultierenden Lärmschutzmaßnahmen erfolgt jedoch im Zuge des Baubewilligungsverfahrens.

Nach Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung kann zu den verkehrsbezogenen Einwendungen folgendes festgehalten werden:

Die von der Abteilung 16 (im Rahmen eines Verkehrskonzeptes) geforderten Punkte wurden im Entwurf des 08.16.0 Bebauungsplanes „Tiefentalweg – Neufeldweg - Raabaweg“ bereits berücksichtigt:

- Verbreiterung des Tiefentalweges auf eine Breite von 5,50 m (erforderliche Fahrflächenbreite für den Begegnungsfall Pkw-Pkw bei 30 km/h = 4,50m). Im Zuge des Ausbaus des Tiefentalweges auf die genannte Breite wird auch der Einbindungsbereich in den Neufeldweg (L395) mitbetrachtet werden.
- Der Abstand der nächstgelegenen Zufahrt zum Bebauungsplangebiet am Tiefentalweg zum Neufeldweg (L395) beträgt ca. 30,0 m und liegt damit über dem von der Abteilung 16 geforderten Mindestabstand von 20,0 m. Weiters sieht das Erschließungskonzept zwei Zu- bzw. Ausfahrten für das Bebauungsplanareal vom Tiefentalweg aus vor, sodass sich die Zu- und Ausfahrten am Tiefentalweg verteilen werden.

Aufgrund der zuvor genannten Punkte und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten (57) bzw. PKW-Abstellplätze (ca. 115) sind keine negativen Auswirkungen (Rückstau) bei der Einfahrt vom Neufeldweg (L395) in den Tiefentalweg zu erwarten, sodass seitens der Abteilung für Verkehrsplanung kein Verkehrskonzept für das gegenständliche Bebauungsplangebiet beizubringen ist.

Die Planunterlagen für den zweigleisigen Ausbau der Ostbahn wurden im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes von der Abteilung für Verkehrsplanung an die Stadtplanung übermittelt und wurden die dafür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan von jeglicher Bebauung freigehalten.

Einwendung 3:

Mit Schreiben vom 12.11.2014, registriert unter der Aktenzahl A 14-019416/2013/0007, wurde zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung vorgebracht:

1. Wasserrechtliches Gutachten:

Die Fläche des Planungsgebietes befindet sich im Hochwasserbereich des Tiefentalbaches. (...) Dazu wird angemerkt, dass sich die Niederschlagsmenge in den letzten Jahren stetig erhöht hat. (...) Aufgrund der jetzigen und auch zukünftig zu erwartenden Niederschlagsmengen macht sich bei den

Anrainern die Sorge breit, ob das derzeit geplante Rückhaltebecken in der Lage ist, oben beschriebenen Niederschlagsmengen aufzufangen. Daher bitten wir, falls nötig durch ein entsprechendes weiteres Gutachten, zu prüfen, ob das Rückhaltebecken in der derzeit geplanten Form den beschriebenen Ansprüchen genügt.

2. Tiefentalbach – Überprüfung der Abflussverhältnisse:

Da es bereits jetzt bei stärkeren Regenfällen zu Abflussbehinderungen des Tiefentalgerinnes kommt, ist einerseits zu prüfen, ob der derzeit bestehende kanalisierte Abfluss trotz Retentionsbecken ausreichend ist(...) bzw. bitten wir um diesbezügliche Feststellung, ob ein ungehinderter Wasserabfluss gewährleistet ist. (...)

3. Pflegesicherstellung des Tiefentalbaches:

Falls der Tiefentalbach im Bereich Neufeldweg – Raabaweg wie geplant als offenes Gerinne belassen wird, bitten wir, dass die ordnungsgemäße Pflege der Uferböschung in Zukunft sichergestellt sein wird. (...)

4. Geländeerhöhung:

Da das Bebauungsgebiet im Hochwasserabflussgebiet des Tiefentalgerinnes liegt, ist zu deren Hochwasserfreistellung eine Anhebung des Geländes vorgesehen. Es erfolgt hier offensichtlich eine „Trockenlegung“ des Bebauungsplangebietes zu Ungunsten der umliegenden Liegenschaften. (...) Wir fordern daher keine Geländeerhöhungen im unmittelbaren Bereich der benachbarten Liegenschaften und zwingende, geeignete Sicherheitsmaßnahmen gegen jedmögliche Überflutung. In diesem Zusammenhang wird noch auf § 88 Stmk. Baugesetz verwiesen (...).

5. Errichtung eines Gehsteiges am Tiefentalweg:

Da die Hauptzufahrt für das geplante Projekt an zwei Stellen vom Tiefentalweg erfolgen soll, ist dort mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aus diesem Grunde erscheint die Errichtung eines Gehsteiges am Tiefentalwegsinnvoll, als bereits jetzt dieser die Hauptverbindung vom Raabaweg-Eichäckerweg zum Neufeldweg sowohl für den Autoverkehr als auch für Fußgänger darstellt. Diese Route ist auch der Hauptzugang der Anrainer zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. (...)

6. Schließung der Stichstraße (Durchgang) vom Bebauungsplangebiet zum Raabaweg:

Im Bebauungsplanentwurf ist auch ein Durchgang zum Raabaweg mit einer Breite von 2m vorgesehen. Durch die geplante Geländeaufschüttung würde das Oberflächenwasser von der Stichstraße direkt auf den Raabaweg und die Nachbargrundstücke abrinnen. (...) Um diesem Umstand entgegenzuwirken ist es angebracht diesen Durchgang als solchen aus der Planung zu entfernen(...).

7. Neues Verkehrskonzept:

Der für das Planungsgebiet ausgearbeitete KFZ-Stellplatzschlüssel sieht einen PKW-Abstellplatz für je 70-80m² Bruttogeschosswohnfläche vor, was einem PKW pro Wohneinheit entspricht. Also ein Auto pro Wohnung. (...) Diese Besucher können nach dem derzeitigen Plan nur auf der Zufahrtstraße parken. Da am Tiefentalweg dies aufgrund des Baches trotz Straßenerweiterung nicht möglich sein wird, kann offensichtlich nur entlang des Raabaweges geparkt werden. (...) Es ist daher unbedingt notwendig Halte- und Parkverbote zu erlassen. Auch das vorliegende Verkehrskonzept in dem Bereich ist aus diesem Grund zwangsläufig zu überarbeiten und den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. (...)

8. Aufstellen eines Verkehrsspiegels:

Aufgrund der Verkehrserweiterung und der zu erwartenden Verkehrszunahme am Raabaweg wird aus Sicherheitsgründen die Aufstellung eines Verkehrsspiegels bei der Zufahrt Raabaweg 52 und 52a als absolut erforderlich angesehen (...).

9. *Metallverpackungs- und Flaschencontainer:*

An der Ecke Tiefentalweg-Raabaweg befinden sich derzeit drei Flaschenentsorgungsbehälter und zwei Metallverpackungscontainer. (...) Es ist anzunehmen, dass sich durch das Bauvorhaben das Entsorgungsaufkommen an den genannten Container drastisch erhöhen wird. Dieser Umstand stellt für die unmittelbaren Bewohner eine unzumutbare Lärmbelastung dar. (...) Es wird daher von den betroffenen Anrainern als unbedingte Maßnahme angesehen, dass im Zuge der Bautätigkeit dieser Stellplatz aufgelassen wird. (...)

10. *Keine Niveauveränderung des Raabaweges und des Tiefentalweges:*

Im Zuge der Bauarbeiten ist eine Verbreiterung des Raabaweges und des Tiefentalweges sowie die Errichtung eines Gehsteiges geplant. Auch werden an einigen Stellen Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz vorgenommen. Durch diese Baumaßnahmen darf das derzeitige Straßenniveau keinesfalls geändert werden (...).

11. *Hausbrunnen:*

Im Zuge dieses Verfahrens wird auch noch zur Kenntnis gebracht, dass es bei den Anrainern auch Hausbrunnen gibt, die noch ganz oder teilweise als Trinkwasserbrunnen genutzt werden. (...) Die Bauarbeiten dürfen hier zu keinen Beeinträchtigungen bzw. Verunreinigungen dieser Brunnen führen.

12. *Bauvorhaben; Schadloshaltung der Anrainer:*

Wir erlauben uns höflich vorerst folgenden Anspruch geltend zu machen: Sollte es durch die gegenständlichen Baumaßnahmen zu geänderten Abflussverhältnissen von Oberflächenwässern kommen, die in Folge unsere Grundstücke negativ beeinträchtigen, sind wir entsprechend schadlos zu halten. Selbiges gilt auch für die zu Trinkwasserzwecken genutzten Brunnen.

Mit dem Schreiben wurden eine Unterschriftenliste von 42 betroffenen AnrainerInnen sowie mehrere Fotos zur Dokumentation von Regenereignissen im Planungsgebiet beigebracht.

Einwendungsbehandlung:

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Referat der Bau- und Anlagenbehörde wird zu den Punkten 1-4 und 11 der Einwendung folgendes festgehalten:

Für die geplanten Anschüttungen auf den Grundstücken Nr. 584 und Nr. 585; KG Graz Stadt –Messendorf liegt eine wasserrechtliche Bewilligung vor. Die Grundlage für den Bescheid bzw. das wasserbautechnische Gutachten bildet eine hydraulische 2-d Abflussberechnung der Fa. Hydroconsult. Darin wird dem Stand der Technik entsprechend nachgewiesen, dass durch das Projekt mit keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbarliegenschaften zu rechnen ist.

Das Retentionsbecken wird in erster Linie dafür errichtet, um die durch die Geländeanhebungen entfallenden Überflutungsbereiche zu kompensieren. Ein wesentlich höherer Schutzgrad für die bachab liegenden Bereiche wird dadurch nicht erzielt. Der Durchlass im Bereich Raabaweg ist nicht Projektgegenstand.

Laut Wasserrechtlicher Bewilligung ist das Gerinne im Bereich des Grundstücks Nr. 585 nach jedem Hochwasser zu überprüfen. Auftretende Verklausungen, Anlandungen und Ablagerungen, vor allem im Bereich des Streichwehres sind vom Grundeigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolgern zu entfernen. Durch die Anordnung des Retentionsbeckens bzw. dessen Dimensionierung ist aus wasserbautechnischer Sicht durch die Geländeanhebungen mit keinen negativen Auswirkungen auf Nachbarliegenschaften zu

rechnen. Bezüglich der Ableitung der Oberflächenwässer (Verweis auf § 88 Stmk. Baugesetz in der Einwendung) wird festgehalten, dass die ordnungsgemäße Ausführung erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Aufgrund der Größe des geplanten Bauprojekts ist für die Entsorgung der Niederschlagswässer voraussichtlich eine Wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Der Grundwasserspiegel im Projektgebiet liegt ca. 7 m unter Geländeniveau. Aus wasserbautechnischer Sicht ist bei ordnungsgemäßer Umsetzung des geplanten Projekts mit keinen negativen Auswirkungen auf Hausbrunnen in der Nachbarschaft zu rechnen.

Nach Rücksprache mit der Abteilung für Verkehrsplanung wird zu den Punkten 5-7 der Einwendung folgendes festgehalten:

Die KFZ-Verkehrsmengen am Tiefentalweg sind derzeit, und auch zukünftig mit der neuen Bebauung, unter jener, die laut Richtlinien und Vorschriften einen Gehsteig erfordern würden (200 Kfz/h). Weiters lässt die erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h eine Führung des Fußgängerverkehrs gemeinsam mit dem KFZ-Verkehr zu. Der Bebauungsplan sieht eine Verbreiterung des Tiefentalweges entsprechend der Regulierung des 3.0 Flächenwidmungsplanes auf 5,50m vor. Diese Breite lässt sowohl eine Begegnung von 2 PKW bei 30 km/h zu als auch genügend Raum für Fußgänger.

Mit dem verordneten Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Stellplatz je 70 bis 80 m² Bruttogeschossfläche wird die Errichtung 118 bis 135 PKW-Stellplätze innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Bei Umsetzung der geplanten Reihenhausanlage mit 57 Wohneinheiten ergeben sich somit mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit. Eine ausreichende Anzahl von (Besucher-)Stellplätzen ist daher innerhalb des Bebauungsplangebietes als gesichert anzusehen.

In Bezug auf die bauliche Ausführung von Verkehrsflächen (insbesondere auch des südlichen Verbindungsweges vom Bebauungsplangebiet zum Raabaweg) und die Ableitung der anfallenden Oberflächenwässer darf wiederum auf das nachfolgende Baubewilligungsverfahren verwiesen werden.

Bezüglich der Punkte 8-10 bzw. 12 wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Themenbereiche handelt, die außerhalb des Regelungsumfanges des Bebauungsplanverfahrens gemäß Stmk. Raumordnungsgesetz liegen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.16.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt, die durchgestrichen Worte bzw. Absätze entfallen in der Beschlussfassung:

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m² Bruttogeschossfläche (Wohnnutzung) ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(9) ~~Regen- und Oberflächenwässer sind zur Gänze innerhalb des Planungsgebietes zur Versickerung zu bringen.~~

Die Ergänzung „Wohnnutzung“ in § 6 (1) stellt eine Präzisierung der Stellplatzregelung dar. Die Belange der Regen- und Oberflächenentwässerung sind im Steiermärkischen Baugesetz geregelt; § 7 (9) wurde daher gestrichen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als „**Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR), BD 0,2 – 0,4**“:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung

Mit der Erstellung des 08.16.0 Bebauungsplanes „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wird eine geordnete Bebauung in offener Bauweise (Reihen bzw. Doppelhäuser) und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz hergestellt. Die grundlegenden Möglichkeiten der Lärmfreistellung (Baukörperstellung, Lärmschutzmaßnahmen) wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde zwischen der Fa. Kohlbacher GmbH und der Stadt Graz eine Vereinbarung errichtet, die erforderliche Abtretungen bzw. die Herstellung erforderlicher Verkehrsflächen sicherstellt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 08.16.0 Bebauungsplanes „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für das Grundstück 585, KG Graz Stadt-Messendorf (Fa. Kohlbacher GmbH) aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes: Gst. Nr. 585, KG Graz Stadt-Messendorf
2. den 08.16.0 Bebauungsplan „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Markus Dröscher

(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung
des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen


einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-01-07T18:47:35+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2015-01-08T12:22:45+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-01-08T15:13:57+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

**08.16.0 Bebauungsplan
„Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“
VIII. Bez., KG Graz Stadt-Messendorf**

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher

Beschluss

Graz, 08.01.2015

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 29.01.2013 ersucht die Firma Kohlbacher GmbH als Eigentümer der Liegenschaft Gst: 585 der KG 63114 Graz Stadt-Messendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 23.636m² laut beiliegendem Grundbuchauszug auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland - Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Luftbildauswertung
- Gestaltungskonzept der Fa. Kohlbacher GmbH
- Wasserrechtliche Planung des Retentionsbeckens der Fa. Hydroconsult GmbH (Stand 09.05.2014; GZ: 131005)

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 23.05.2014
- Stellungnahme der Abteilung 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit Land Steiermark vom 12.06.2014
- Abteilung für Verkehrsplanung vom 21.08.2014

2. Verfahren

Der Entwurf zum 08.16.0 Bebauungsplan „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wurde in der Zeit vom 02.10.2014 bis zum 27.11.2014 (8 Wochen) während der Amtsstunden öffentlich aufgelegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist zudem auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar. (<http://www.graz.at/bebauungsplanung>)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03.11.2014 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 02.10.2014 bis 27.11.2014 langten 3 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.16.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt, die durchgestrichen Worte bzw. Absätze entfallen in der Beschlussfassung:

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

(1) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m² Bruttogeschosßfläche (Wohnnutzung) ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

~~(9) Regen und Oberflächenwässer sind zur Gänze innerhalb des Planungsgebietes zur Versickerung zu bringen.~~

Die Ergänzung „Wohnnutzung“ in § 6 (1) stellt eine Präzisierung der Stellplatzregelung dar. Die Belange der Regen- und Oberflächenentwässerung sind im Steiermärkischen Baugesetz geregelt; § 7 (9) wurde daher gestrichen.

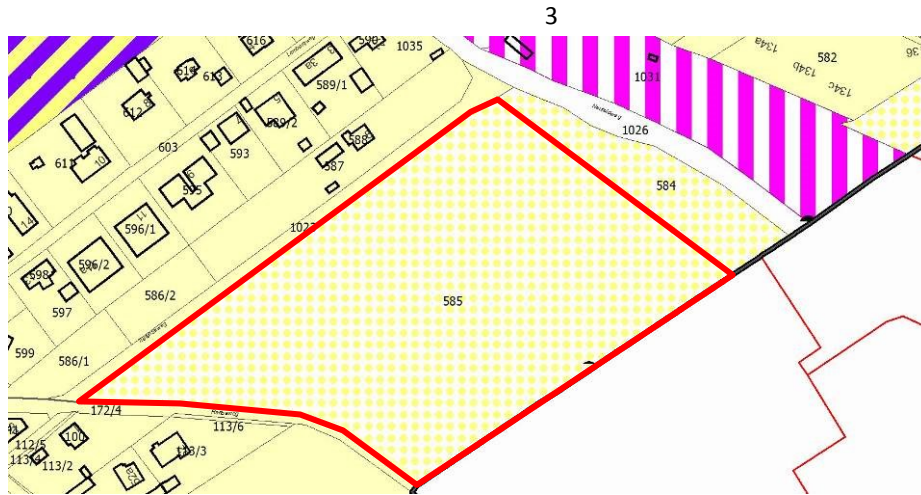
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 23.636 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 01.04.2013 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der Firma Kohlbacher GmbH.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
„Wohngebiet geringer Dichte / Potential“



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Siedlungs- und Industrielandschaften
 - Wasserwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO §5 (1)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Der Bauplatz liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 5: „Geringe Bedienqualität“
 - Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 - Neufeldweg: 65 bis 70 dB (L A,eq, Nacht)
 - Tiefentalweg: 44 bis 50 dB (L A,eq, Nacht)
 - Raabaweg: 60 bis 65 dB (L A,eq, Nacht)
 - Schienenlärm: 50 bis 55 dB (L A,eq, Nacht)
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
 - „Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,4.

Im Zuge der **20. Änderung des 3. 0 Flächenwidmungsplanes** der Stadtgemeinde Graz wurde folgendes festgelegt (auszugsweise):

A 14-K-757/2002-1021: Matzer - Messendorf

KG 63114 Graz Stadt - Messendorf, Grundstück Nr. 585

- a) Eine bisher als „Freiland – landwirtschaftlich genutzt“ ausgewiesene Fläche von ca. 2,36 ha wird als **„Bauland – Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet (WR), BD 0,2 – 0,4“** festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung

- b) Für die unter a) erfasste Fläche wird die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):

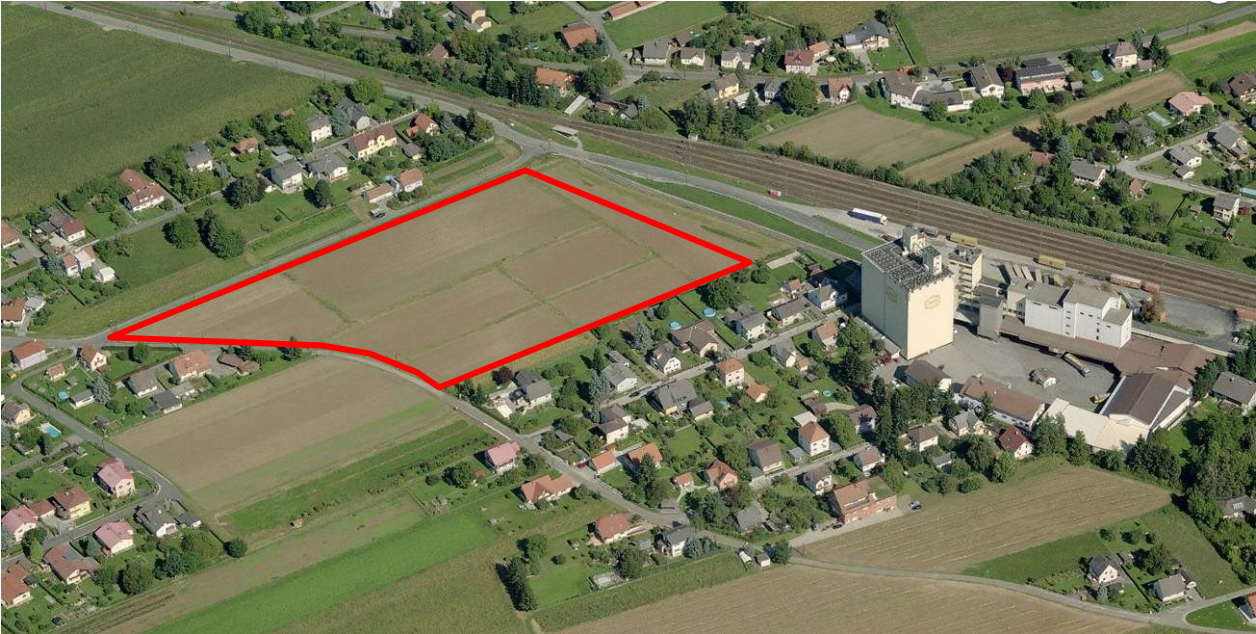
Das Planungsgebiet liegt teilweise im Hochwasserabflussgebiet des Tiefentalgerinnes (HQ 30).
- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
- Abwasserentsorgung (Karte 1): Zentral entsorgt
- Stadtklimaanalyse
„Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung.“
Planerische Empfehlungen: lockere Wohnbebauung.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Erdgas.

Situierung und Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt an der südöstlichen Gemeindegrenze der Stadt Graz und wird vom Raabweg im Südwesten und vom Tiefentalweg im Nordwesten begrenzt. In diesem Bereich sind Bebauungen in Form von freistehenden, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern gegeben.

Im Osten des Planungsbereiches verläuft der Neufeldweg bzw. die ÖBB-Strecke Graz-Fehring (Ostbahn) mit dem Bahnhof Messendorf.

Südöstlich an das Planungsgebiet angrenzend erstrecken sich Einfamilienhausgebiete der Marktgemeinde Raaba; im Bereich an der Bahnstrecke ist eine Gewerbefläche mit einem hohen Betriebsgebäude erkennbar.



Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung

- **Topographie**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 02.09.2013 leicht in Südwestrichtung abfallend. Das Grundstück ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.
- **Umwelteinflüsse**
Der Planungsbereich wird vor allem durch die übergeordneten Verkehrsträger nordöstlich des Grundstücks beeinträchtigt. Der Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept weist einen Maximalwert von 65 bis 70 dB (L A,eq, Nacht) am Neufeldweg bzw. einen Wert von 50 bis 55 dB (L A,eq, Nacht) Schienenlärm aus.
Ein entsprechendes Schallgutachten wird vom Grundstückseigentümer beauftragt und soll bis zur Beschlussfassung vorliegen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Hochwasserabflussgebiet des Tiefentalgerinnes. Von der Fa. Hydroconsult GmbH wurde ein Technischer Bericht zur Untersuchung der Abflusssituation (HQ 30 und HQ 100) und möglicher Kompensationsmaßnahmen zur Hochwasserfreistellung des Planungsgebietes verfasst. Demnach kann die Hochwasserfreistellung des Grundstückes durch die Errichtung eines Retentionsbeckens mit einem Volumen von 2.610 m³ im südwestlichen Grundstücksbereich sowie eine Anhebung des Geländeniveaus um 0,80 m erreicht werden. Im Planwerk sind diese Maßnahmen in ungefährender Lage dargestellt. Zu diesen Projekt liegen positive Stellungnahmen der Abteilung für Grünraum und Gewässer sowie der zuständigen Abteilung 14 (Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit) des Landes Steiermark vor.

Ein Ansuchen um wasserrechtliche Bewilligung dieses Projekts wurde durch den Eigentümer bereits eingebracht.

Die am Tiefentalweg und am Raabaweg anfallenden Oberflächenwässer sind im Tiefentalgerinne bzw. im geplanten Retentionsbecken zur Versickerung zu bringen.

- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Nächstgelegene Schulen:

- NMS Graz-Engelsdorf/ Liebenauer Hauptstraße 173/ ca. 1,5 km Entfernung
- VS Graz-Engelsdorf/ Liebenauer Hauptstraße 177/ ca. 1,5 km Entfernung
- Freie Waldorfschule/ St.-Peter-Hauptstraße 182/ ca. 1,7 km Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

- Kinderkrippe/ Messendorfer Straße 19/ ca. 1,5 km Entfernung
- Waldorfkindergarten/ St.-Peter-Hauptstraße 182/ ca. 1,7 km Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Liebenau/ Konrad Hopferwieser-Gasse 6/ ca. 1,7 km Entfernung

- Erschließung/ Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Tiefentalweg.

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist innerhalb eines 300 m-Radius gegeben:

- Buslinie 75U, Haltestelle Prinzhoferweg, ca. 15-30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr.
- S-Bahn Linie S 3, Haltestelle Raaba, Bahnhof, ca. 1,0 km Entfernung, ca. 30 Minuten Takt (früh) und ca. 1 Stunde Takt (tagsüber)

Im Bereich Tiefentalweg/ Messendorfer Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich im Tiefentalweg und im Raabaweg.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Erdgas.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß 20. Änderung des 3. 0 Flächenwidmungsplanes:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung

Mit der Erstellung des 08.16.0 Bebauungsplanes „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wird eine geordnete Bebauung in Form von Reihen- bzw. Doppelhäusern in offener Bauweise sowie die innere Erschließung und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz festgelegt. Der Planungsbereich wird vor allem durch die nordöstlich verlaufenden übergeordneten

Verkehrsträger beeinträchtigt. Daher sind im Planwerk entsprechende Lärmschutzmaßnahmen eingetragen. Die konkrete Festlegung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 08.16.0 Bebauungsplanes „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfasste Fläche (Grundstück 585; KG Graz Stadt - Messendorf) aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,4 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Der Bebauungsplan definiert zehn parallele Baufelder in Nordwest-Südostrichtung, die jeweils an der nordöstlichen Seite erschlossen werden. Entsprechend dem Gestaltungskonzept sollen im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes insgesamt sechs zweigeschossige Reihenhäuser errichtet werden. Im südlichen Bereich ist die Errichtung von acht Doppelhäusern geplant. Die privaten Gärten sind durch die Baukörperstellung jeweils nach Südwesten ausgerichtet. Insgesamt ist die Errichtung von 57 Wohneinheiten geplant.

Die zulässige Gebäudehöhe der Baukörper wird ausgehend vom Tiefentalweg mit 7,50 m festgelegt. Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m beschränkt. In Verbindung mit der zulässigen Geländeänderung wird somit ein zweigeschossiges Erscheinungsbild für die Wohnsiedlung gewahrt.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 0,4 ausgewiesen. Im Planungsgebiet sind neben den Verkehrsflächen zur inneren Erschließung (V) Flächen für den Ausbau des Raabaweges und die Erweiterung des Bahnhofs Messendorf festgelegt. Zudem werden ausgedehnte Flächen zur Errichtung der Retentionsmaßnahmen freigehalten. In Summe werden solche Flächen durch die Festlegung einer max. Bebauungsdichte von 0,5 im Bebauungsplan rechnerisch kompensiert. Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet (ohne Abzug der Verkehrsflächen) wird die Bebauungsdichte von höchstens 0,4 entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan de facto eingehalten.

Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt an zwei Stellen vom Tiefentalweg aus. Der Tiefentalweg besteht derzeit mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3,50 m und soll auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut werden.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Im Bereich Neufeldweg-Tiefentalweg ist eine Fläche im Ausmaß von ca. 191 m² für die geplante Erweiterung des Bahnhofs Messendorf bzw. die Straßenumlegung des Neufeldweges samt Errichtung eines Abgangsbauwerkes erforderlich (fußläufige Verbindung zur Messendorfer Straße).
- An der nördlichen Straßenseite des Raabaweges ist eine Fläche im Ausmaß von ca. 310 m² für den Fahrbahnausbau bzw. zur Errichtung eines Gehsteigs erforderlich.

Die innere Erschließung erfolgt über Stichstraßen, die jeweils an der nordöstlichen Seite der bebaubaren Flächen verlaufen.

Für das Planungsgebiet wurde ein KFZ-Stellplatzschlüssel von 1 PKW-Abstellplatz je 70 – 80 m² Bruttogeschossfläche (bei Wohnnutzung) festgelegt. Die erforderlichen PKW-Abstellplätze werden direkt vor den Baukörpern bzw. gegenüber entlang der Stichstraßen angeordnet. Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: je 43 m² Bruttogeschossfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Die Gestaltung der Freibereiche erfolgt im Sinne eines typischen Familienhaus-Siedlungsgebietes individuell in den privaten Gartenzonen. Im Bereich der internen Erschließungsstraßen sowie entlang der begrenzenden Straßenzüge (Tiefentalweg/ Raabaweg) sind Baumpflanzungen definiert.

Die Grünzone mit dem Retentionsbecken im westlichen Grundstücksbereich soll als Kinderspielplatz ausgestaltet werden. Die Böschung des „Tiefentalgerinnes“ wird mit einem entsprechenden Bewuchs gestaltet.

Unbebaute Allgemeinflächen, die nicht der Erschließung und dergleichen dienen, sind als Grünflächen auszubilden und mittels Hecken und Strauchpflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Im Bereich der PKW-Abstellflächen sind Baumpflanzungen vorzunehmen (min. 1 Laubbaum je 5 PKW-Stellplätze), die den Abstellplätzen zugeordnet werden müssen. Zulässige Lärmschutzwände sind zu begrünen.

Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten. Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

8. ALLGEMEINES


- Der 08.16.0 Bebauungsplan „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

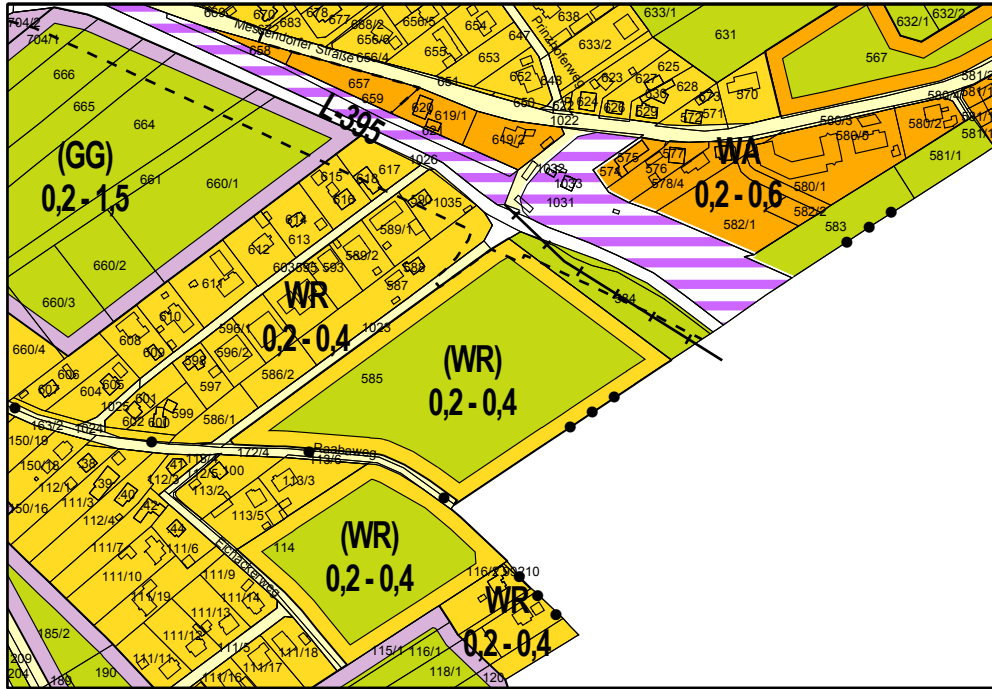
Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Beilage:

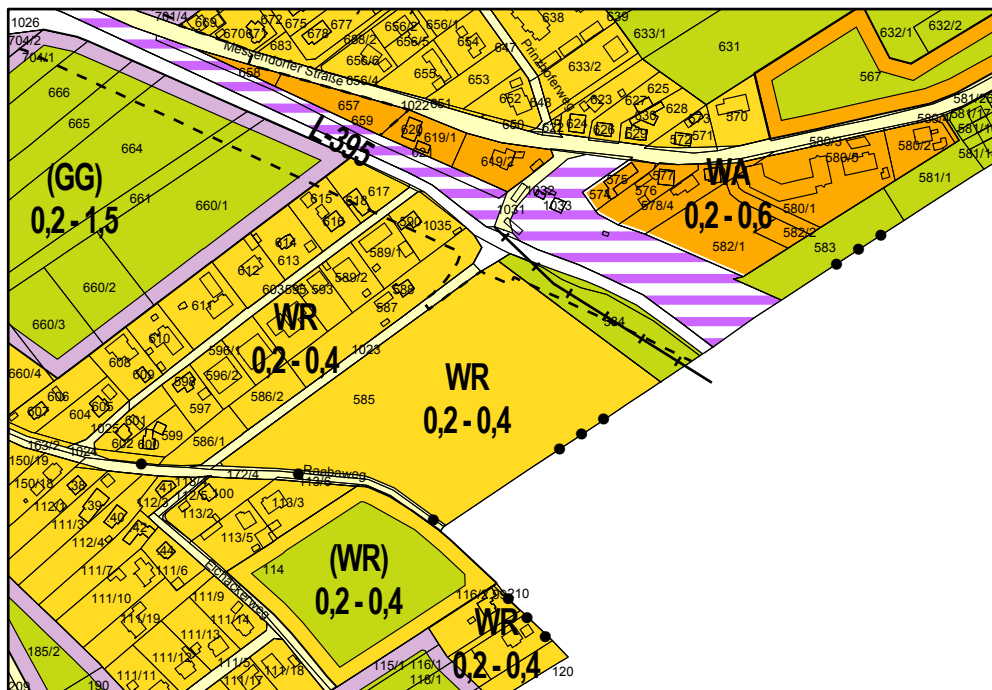
	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2015-01-08T12:22:45+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ AUFHEBUNG DES AUFSCHLIESSUNGS- GEBIETES A14-019416-2013



VOR DER
AUFHEBUNG

3.0 FLWPL 2002

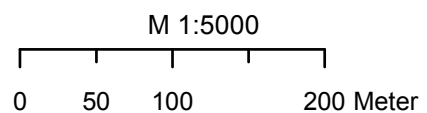


NACH DER
AUFHEBUNG

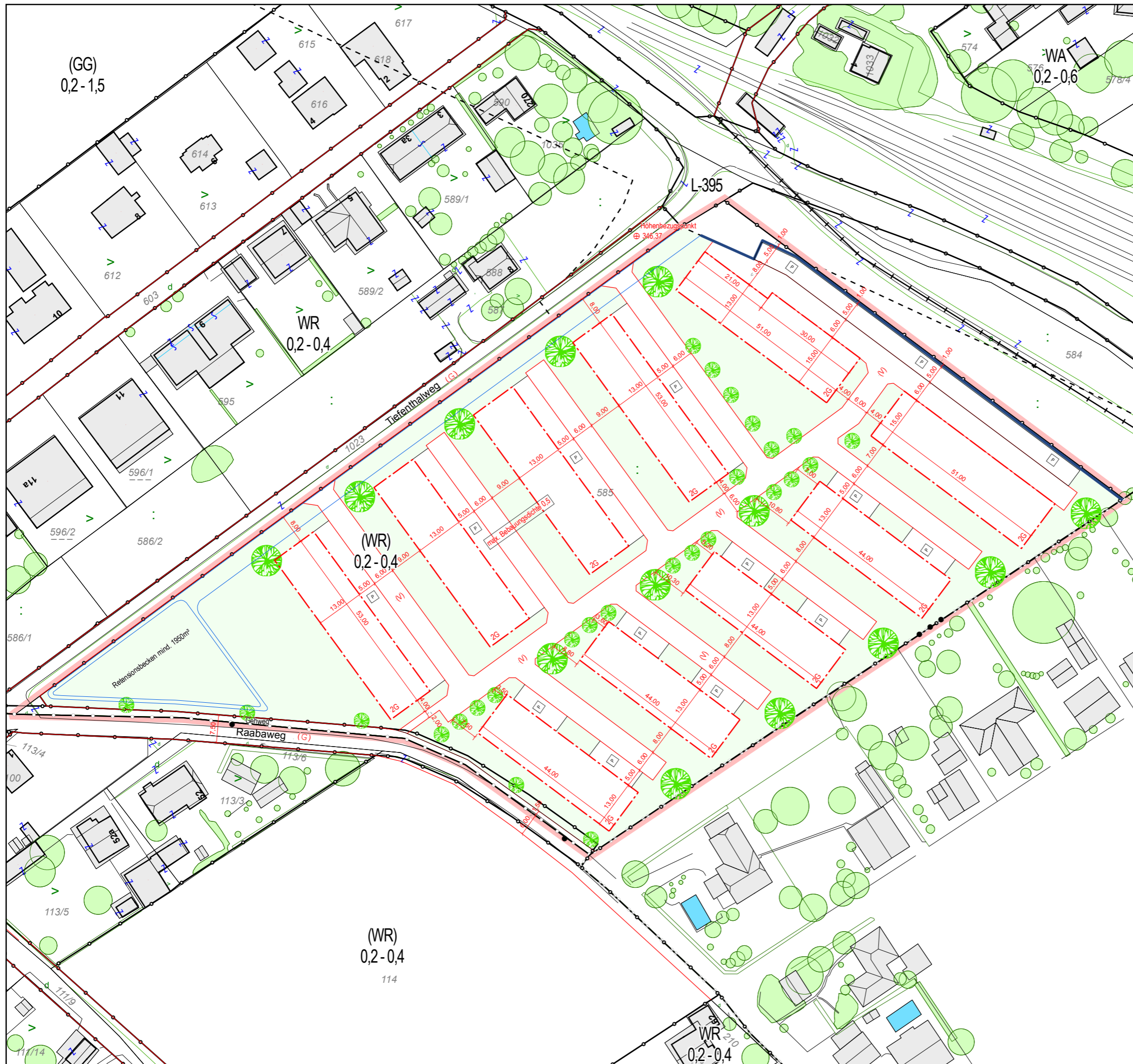
3.0 FLWPL 2002



GR-BESCHLUSS VOM
RECHTSWIRKSAM AB



Für den Gemeinderat:



08.16.0 BEBAUUNGSPLAN

"TIEFENTHALWEG-NEUFELDWEG-RAABAWEG"

A14_019416_2013

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ	
(WR)	Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet
0,2 - 0,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Katastralgemeindegrenze
	Gemeindegrenze

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baugrenzlinie	Bebauung
2G	max. Geschoßanzahl	
	Höhenbezugspunkt	
	KFZ-Abstellfläche / Carport (ungefähre Größe)	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
	Retentionsbecken	Freiflächen
	Freifläche	
	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	
	Lärmschutzwand (ungefähre Lage)	
	max. Bebauungsdichte 0,5	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddauswertung)

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 23.636 m²

Maßstab: 1:1.000

08.16.0 BEBAUUNGSPLAN		
"TIEFENTHALWEG-NEUFELDWEG-RAABAWEG"		
A14_019416_2013		
DATUM: September 2014, Dezember 2014	FÜR DEN GEMEINDERAT:	
Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER	DI Bernhard INNINGER	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG		
AUFBLATT VON 02.10.2014 BIS 27.11.2014		
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		
RECHTSWIRKSAM AB:		
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddauswertung): Stadtvermessungsamt		

A 14_019416_2013_0008

**08.16.0 Bebauungsplan
„Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“
VIII. Bez., KG Graz Stadt-Messendorf**

Bearbeiter: DI Markus Dröschner

Graz, 22.01.2015

**Aufhebung Aufschließungsgebiet
KG 63114 Stadt Graz - Messendorf
Gst. Nr.: 585**

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 22.01.2015 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 08.16.0 Bebauungsplanes „Tiefentalweg-Neufeldweg-Raabaweg“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Grundstück Nr. 585; KG 63114 Stadt Graz Messendorf aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

VERORDNUNG

GZ.: A14_019416_2013_0008

08.16.0 Bebauungsplan

„Tiefentalweg – Neufeldweg – Raabaweg“

VIII. Bez., KG Graz Stadt - Messendorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22.01.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 08.16.0 Bebauungsplan „Tiefentalweg – Neufeldweg – Raabaweg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 96/2014 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Zu den Bauplatzgrenzen: offene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Die Bebauungsdichte wird mit max. 0,5 der Nettobauplatzfläche festgelegt.
- (2) Teilungen sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig. Bebauungsdichteüberschreitungen, die aus nachträglichen Teilungen resultieren, sind zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Carports und dergleichen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFEITIGE GEBÄUDEHÖHE, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den Höhenbezugspunkt folgende Maximalhöhen:

Geschoßanzahl:	Traufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	max. 7,50 m	max. 9,00 m

- (2) Der Höhenbezugspunkt 346,37 im Präzisionsnivellement (Kanaldeckel im Tiefentalweg) ist im Planwerk eingetragen.
- (3) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen u. dgl.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 70 - 80 m² Bruttogeschoßfläche (Wohnnutzung) ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (2) PKW-Abstellflächen im Freien sind wie folgt auszuführen:
- nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk
 - mit unversiegelter Oberfläche (Macadam, Rasensteinen o.ä.) - dies gilt nicht für PKW-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (3) Die Errichtung von Carports ist (in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk) zulässig.
- (4) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 16|18, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Außenanlagenplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.
- (2) Nicht bebaute Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) Geländeanschüttungen dürfen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,00 m über Urgelände durchgeführt werden.
- (6) Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit der Herstellung von Retentionsmaßnahmen (Gerinne/ Retentionsbecken u. dgl.) zulässig. Im Planwerk sind ein Gerinne und ein Retentionsbecken (Gesamtfläche min. 1950 m²/ Gesamtvolumen mind. 2.610 m³) in ungefährender Lage eingetragen.
- (7) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig. Stützmauern mit einer Gesamthöhe > 0,50 m sind überwiegend zu begrünen.

(8) Lärmschutzwände sind zu begrünen.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, ausgenommen Lärmschutzmaßnahmen entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (Neufeldweg).

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl